

## MODEL RUMAH SUSUN LAYAK ANAK DI DKI JAKARTA

Permadi

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta  
permtymj@gmail.com

**ABSTRAK.** Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Perumahan Rakyat, bertekad membangun Rumah Susun sebanyak 2000 buah pertahun untuk masyarakat dengan penghasilan ekonomi menengah bawah. Kebanyakan pemakai/ penghuni Rumah Susun adalah keluarga muda yang mempunyai anak yang masih kecil baik yang masih bayi, balita maupun remaja. Anak-anak yang masih dalam taraf tumbuh kembang memerlukan tempat tinggal lengkap dengan sarana dan fasilitas yang layak bagi anak baik dari segi keamanan, kenyamanan, kesehatan dan ketersediaannya ruang terbuka hijau untuk sarana bermain dan olah raga.

Penelitian ini bertujuan untuk mencari karakteristik Konsep Desain Rumah Susun Layak Anak yang kemudian diaplikasikan ke perancangan model Rumah Susun Layak Anak. Model Rancangan ini nantinya akan menjadi pilot project yang dapat diaplikasikan pada berbagai bangunan Rumah Susun khususnya yang ada di DKI Jakarta. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk meningkatkan kualitas bangunan Rumah Susun yang Layak Anak. Maksudnya dapat menjadi wadah tumbuh kembang anak baik dari segi keamanan, kesehatan maupun kenyamanan serta tersedianya lahan atau ruang terbuka hijau yang dapat menjadi sarana dan fasilitas bermain atau olah raga yang layak bagi anak.

**Kata kunci:** rumah susun, layak anak, model, desain.

**ABSTRACT.** The Government of the Republic of Indonesia through the Ministry of Housing, Flats determined to build as many as 2000 pieces per year to the community with middle-low income. Mostly, users/ occupants are young families who have small children either still babies, toddlers and teenagers. Children who are still in early stages of growth and development requires a residence which is complete with facilities and adequate facilities for children in terms of safety, comfort, health and availability of green open spaces for play and sports facilities.

This study is aimed to explore the characteristics of Children Friendly Design Concepts Flats then applied to the design of the model flats which are eligible and friendly for children. This design models will be a pilot project that can be applied to various flats buildings/ vertical housing particularly in Jakarta. Another goal of this research is to improve the quality of vertical housing which are eligible and friendly for children. This vertical housing should become a proper space for children to growth either in terms of safety, health and comfort as well as the availability of land or green open space that would become a playing facility or sport facility for children.

**Keywords:** vertical housing, children friendly, model, design

### PENDAHULUAN

Di Indonesia secara umum dan di DKI Jakarta secara khusus masalah Pemukiman dan Perumahan adalah merupakan kebutuhan primer/utama rakyat atau warga masyarakat yang merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk dapat memenuhinya. Pemukiman dan Perumahan tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya perumahan dan

pemukiman telah diarahkan oleh GBHN (Garis Besar Haluan Negara) yang telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman dan perumahan yang layak untuk seluruh masyarakat dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah.

Untuk selanjutnya dalam rangka untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan lahan terutama pada daerah yang padat penduduknya, maka perlu

dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan atas tanah dapat betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut, mulai terpikirkan untuk melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian yang dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya, sehingga terbentuklah Rumah Susun. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur. Peremajaan kota telah dicanangkan oleh pemerintah melalui Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman kumuh yang berada di atas tanah negara. Menindaklanjuti dari Instruksi Presiden tersebut, maka pada tanggal 7 Januari 1993, telah diterbitkan adanya surat edaran dengan Nomor: 04/SE/M/1/1993, yang menginstruksikan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/madya Kepada Daerah Tingkat II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu atas perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun.

Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Landasan Hukum dari Pembangunan Rumah Susun adalah dengan adanya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, yang telah memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, serta adanya tiga peraturan Menteri Dalam Negeri yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975, tentang pendaftaran hak-hak atas tanah kepunyaan bersama dan

pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah yang dipunyai bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983, tentang tata cara permohonan dan pemberian izin penerbitan sertifikat hak atas tanah kepunyaan bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut telah memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individu atas bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama sebelum diterbitkannya Undang-undang rumah susun. Selain ketentuan di atas ada ketentuan lain yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang rumah susun yang telah diundangkan pada tanggal 26 April 1988.

#### **Sistem kepemilikan individual pada rumah susun**

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.

Dengan adanya Undang-undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya hak milik satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi dari HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama.

Pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas. Pemilikan bersama yang terikat yaitu adanya ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan isteri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin).

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang di sebut dan dikenal dengan kondominium.

Sesuai dengan konsep tersebut maka, Undang-undang Rumah Susun telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.

Rumah Susun adalah bangunan yang dibangun untuk menampung sekumpulan manusia yang terorganisir kedalam suatu wadah dengan pertimbangan kehidupan manusia hidup secara layak secara horizontal dan vertikal dengan sistem pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan.

#### **TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk :

- Mendapatkan konsep pembangunan rumah susun layak anak berdasarkan faktor-faktor keamanan, kesehatan, kenyamanan dan ketersediaan sarana dan fasilitas bermain dan olah raga anak-anak.

- Mendapatkan sistem layout ruang baik interior maupun eksterior rumah susun dari beberapa studi kasus.
- Dapat memetakan rumah susun layak anak berdasarkan fungsi dan lingkungan tempat bangunan rumah susun itu berada.
- Mengidentifikasi karakteristik konsep model rumah susun dari beberapa studi kasus.
- Menghasilkan metode pembangunan rumah susun layak anak yang aman dan dapat mawadahi tumbuh kembang anak sesuai dengan fungsi dan lingkungan dimana rumah susun tersebut berada.
- Mendapatkan teori-teori tentang sistem pembangunan rumah susun layak anak berdasarkan faktor-faktor, keamanan, kesehatan, kenyamanan serta ketersediannya sarana dan fasilitas bermain dan olah raga bagi anak.
- Menghasilkan suatu konsep model desain rumah susun layak anak yang dapat diaplikasikan pada bangunan rumah susun layak anak khususnya yang ada di DKI Jakarta.

#### **MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini dilaksanakan selain sebagai pembuka wacana bagi kalangan akademisi di Jurusan Arsitektur FT-UMJ, juga sebagai studi banding terhadap rumah susun yang ada di DKI Jakarta sebagai studi kasus yang telah menerapkan konsep rumah susun layak anak.

Penelitian ini juga dilaksanakan untuk mendapatkan hasil yang akan menjadi acuan atau pedoman untuk pembangunan rumah susun layak anak di Indonesia pada umumnya di DKI Jakarta pada khususnya. Disamping itu juga untuk mengaplikasikan konsep tersebut pada bangunan Rumah Susun.

Hasil dari Penelitian ini merupakan sebuah pemodelan desain dari konsep Rumah Susun Layak Anak. Hasil ini dapat dijadikan sebagai panduan atau acuan untuk pilot project bagi pengaplikasian konsep rumah susun layak anak di DKI Jakarta atau di kota-kota lain di Indonesia.

Dengan beberapa tujuan yang sudah disampaikan sebelumnya, diharapkan penelitian ini dapat berjalan sesuai dengan target-target sesuai waktu yang direncanakan disetiap tahunnya. Selain itu hasil yang didapat dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kepentingan pemerintah pusat maupun daerah dalam menetapkan

kebijakan terutama dalam pembangunan rumah susun layak anak.

## TINJAUAN UMUM

### Rumah Susun

Pemukiman dan perumahan adalah kebutuhan primer/utama yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya perumahan dan pemukiman telah diarahkan oleh GBHN (Garis Besar Haluan Negara) yang telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman dan perumahan yang layak untuk seluruh

masyarakat dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah.

Untuk selanjutnya dalam rangka untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan lahan terutama pada daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaat atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah dapat betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut, mulai terpikirkan untuk melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian yang dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya, sehingga terbentuklah Rumah Susun.



*Gambar 1. Rumah Susun Marunda, Cipinang Besar Selatan dan Tebet  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)*

### Layak Anak

Rumah Susun layak anak adalah bahwa bangunan Rumah Susun yang direncanakan dan dibangun diharapkan dapat menjadi wadah bagi tumbuh kembang anak dengan memenuhi faktor-faktor, keamanan, kesehatan, kenyamanan dan ketersediannya sarana dan fasilitas bermain dan berolah raga yang layak bagi anak-anak.

Dari hasil pemberitaan mass media beberapa waktu yang lalu, ada beberapa kejadian dimana ada anak yang jatuh dari lantai atas rumah susun, akibat bermain dengan saudaranya. Demikian pula beberapa kejadian yang menimpa anak-anak yang berakibat fatal bagi anak-anak karena kurang baiknya segi perencanaan keamanan rumah susun. Begitu juga segi kebersihan bangunan dan lingkungan Rumah Susun perlu direncanakan dengan baik agar kesehatan anak terjaga.



Gambar 2. Fasilitas Bermain anak-anak di Rumah Susun  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)

## METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan merupakan jenis penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang menggunakan metode deskriptif dikombinasikan dengan metode perencanaan dan perancangan.

Dengan menggunakan metode deskriptif ini maka kesimpulan yang didapat bukan merupakan suatu pembuktian namun lebih memberikan gambaran nyata yang ada di lapangan. Untuk mendapatkan data dilapangan dilakukan dengan melakukan observasi langsung di lapangan dan wawancara baik dengan Dinas Perumahan DKI Jakarta di Jatibaru, maupun dengan petugas Pengelola rumah susun (PPRS) yang ada di lapangan.

Menurut teori pengertian metode penelitian deskriptif ini adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Fenomena ini bisa berupa bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena yang lainnya ( menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia). Penelitian deskriptif juga merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan sesuatu, misalnya kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang berkembang, proses yang sedang berlangsung, akibat atau efek yang terjadi, atau kecenderungan yang sedang berlangsung.

Penelitian ini dilakukan dengan observasi kasus yang terjadi di lapangan, proses penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan suatu informasi tentang rumah susun layak anak yang berkaitan dengan pola layout denah rumah susun, serta lingkungan, sarana dan fasilitas penunjang rumah susun pada area studi kasus. Setelah metode deskriptif dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan metode perencanaan dan perancangan yaitu untuk menghasilkan suatu pemodelan desain dari konsep rumah susun layak anak.

Metode perencanaan dimulai dengan menganalisa hasil dari metode deskriptif mengenai karakteristik dan pola layout dan lingkungan serta sarana dan fasilitas yang tersedia di studi kasus. Kemudian dilanjutkan dengan membuat Konsep perancangan rumah susun layak anak. Selanjutnya membuat desain rumah susun layak anak yang akan menghasilkan out put sebuah model desain rumah susun layak anak.

## PEMBAHASAN

Beberapa hal yang terkait dengan rumah susun telah kami dapatkan dari hasil survey kami ke Dinas Perumahan DKI Jakarta di Jatibaru maupun kami dari hasil Observasi Lapangan dan Wawancara dengan petugas pengelola rumah susun (PPRS) maupun dengan warga penghuni rumah susun.

Untuk lebih memahami tentang rumah susun di DKI Jakarta, maka kami melakukan studi kasus di tiga rumah susun yaitu rumah susun Marunda yang berlokasi di Jl. Marunda Makmur, Kel. Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, rumah susun Tebet Barat I di

jalan Tebet Barat, kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dan rumah susun Cipinang Besar Selatan (Cibesel), Jl. Kebon Nanas, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Mengapa ketiga rumah susun ini diambil sebagai studi kasus karena ketiganya berbeda lokasi sehingga berbeda dalam segi perencanaan dan perancangannya.

Rumah susun Marunda yang berlokasi di jalan Marunda makmur, Kel. Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara adalah rumah susun yang dibangun oleh Pemda DKI Jakarta dibangun mulai tahun 2004 selesai tahun 2009, termasuk bangunan baru. Rumah susun Tebet Barat I yang berlokasi di Jl. Tebet, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, di bangun tahun 1994 selesai tahun 1996. Rumah susun Cipinang Besar Selatan yang berlokasi di Jl. Kebon Nanas, Kelurahan Cibesel, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, di bangun tahun 2007 selesai tahun 2008. Berdasarkan tahun mulai pembangunan dan selesainya pembangunan terdapat perbedaan dalam segi ketersediaan lahan, bentuk bangunan dan sarana prasarana serta fasilitas yang disediakan oleh Pemda DKI Jakarta untuk rumah susun tersebut.

Beberapa hasil survey yang telah kami dapatkan dapat kami sajikan sebagai berikut : Latar Belakang dibangunnya rumah susun adalah dalam rangka penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Jakarta. Hal ini disebabkan keterbatasan lahan dan tuntutan mobilitas warga perkotaan yang semakin dinamis. Disamping itu sejak tahun 1991/1992 Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah membangun rumah susun sederhana, sekaligus sebagai upaya menata permukiman kumuh dan solusi untuk korban kebakaran dan banjir dengan melakukan relokasi ke rumah susun.

### KONSEP LAY OUT/TATA RUANG HUNIAN RUSUN.

Penataan ruang hunian didasarkan pada penggolongan zoning ruang, dimana zone public terletak di muka yang terhubung dengan zona semi public yang menghubungkan dengan zone privat dan zone service.

Adapun konsep ruang hunian adalah :

1 Unit terdiri dari:

- Ruang tamu/keluarga sebagai ruang semi public terletak di depan menghubungkan ruang privat dan service. Terdapat

bukaan dari arah selasar menerus ke arah bukaan pada area jemur.

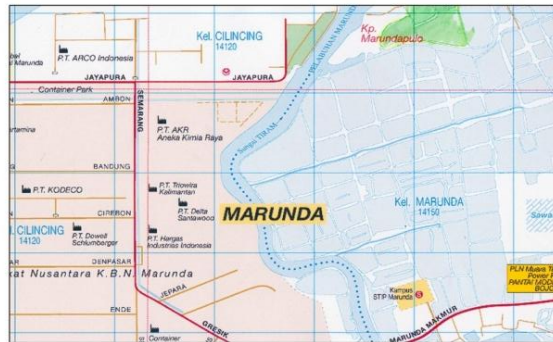
- Ruang tidur terdiri dari ruang tidur utama dan ruang tidur anak yang masing-masing memiliki bukaan dari selasar dan dari arah belakang.
- Dapur terdapat pada area belakang yang menghubungkan area service lainnya yaitu kamar mandi dan ruang jemur.
- Kamar mandi terletak dekat dapur untuk memudahkan instalasi.
- R. jemur terletak dekat dapur yang merupakan area terbuka ke arah belakang.

### KONSEP LANTAI DASAR

Satu Blok Bangunan Rumah susun terdiri dari 80 – 100 unit, terdiri dari :

- Lantai dasar : digunakan untuk Area Fasilitas bersama (warung makan, kantor konsultan, puskesmas, klinik, paud, kantor UPRS, musholla dsb).
- Lantai Typikal 1 – 5 : untuk unit hunian.
- Lantai atap : untuk Utilitas (Tangki Air Bersih).
- Tiap lantai terdiri dari 16 hunian.
- Luas hunian : 21 – 36 m<sup>2</sup>
- Type bangunan dengan void ditengah, selasar mengelilingi void.
- Satu Tangga Utama di bagian tengah, dan 2 buah tangga di bagian samping kiri dan kanan.
- Hunian dilengkapi dengan area service dapur dan toilet yang berdekatan.
- Ruang jemur terletak di dekat dapur merupakan area terbuka ke belakang.
- Blok bangunan rumah susun saling berhadapan dan dihubungkan dengan Plaza terbuka.
- Plaza berfungsi sebagai tempat bermain dan area berkumpul warga.
- Lantai dasar sebagai area terbuka yang berfungsi fasilitas bersama dan pengelola atau tempat usaha warga rumah susun.
- Tangga Utama berada di tengah Blok.
- Tangga Samping 2 buah berada di sisi kiri dan kanan Blok.
- Ruang Panel dan Gudang. (36 m<sup>2</sup>).
- Kantor Pengelola (36 m<sup>2</sup>).
- Kantor RT (36 m<sup>2</sup>).
- Unit Usaha
- Satu Blok Bangunan terdiri dari satu lantai dasar area fasilitas bersama.
- 1 - 5 lantai Typikal untuk hunian.
- Lantai atap untuk Utilitas.
- Kapasitas tiap Blok Rusun 80 hunian.
- Tiap lantai terdiri dari 80 hunian.
- Luas tiap hunian 36 m<sup>2</sup>.

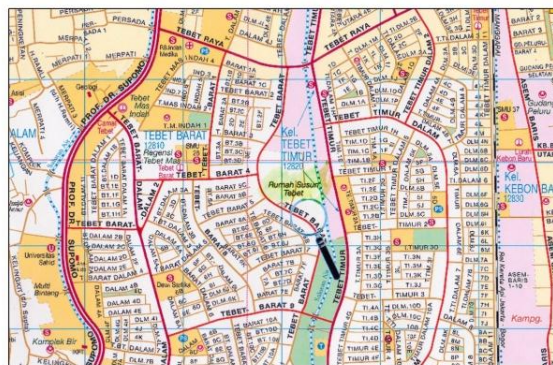




PETA LOKASI RUSUN MARUNDA  
JL. MARUNDA CENTER, JAKARTA UTARA



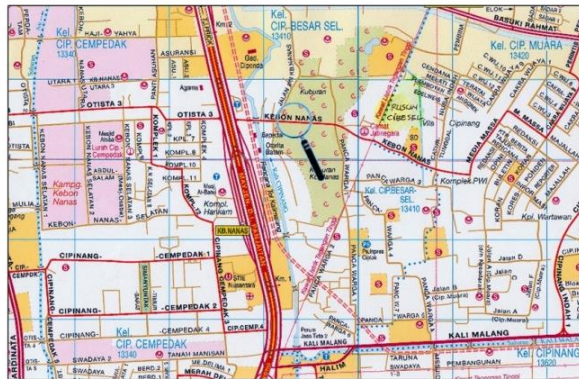
Gambar 3. Rumah Susun Marunda Jl.Marunda Center Jatinegara Utara.  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



PETA LOKASI RUMAH SUSUN TEBET BARAT  
JL. TEBET BARAT, KEL. TEBET BARAT, KEC. TEBET, JAKARTA SELATAN



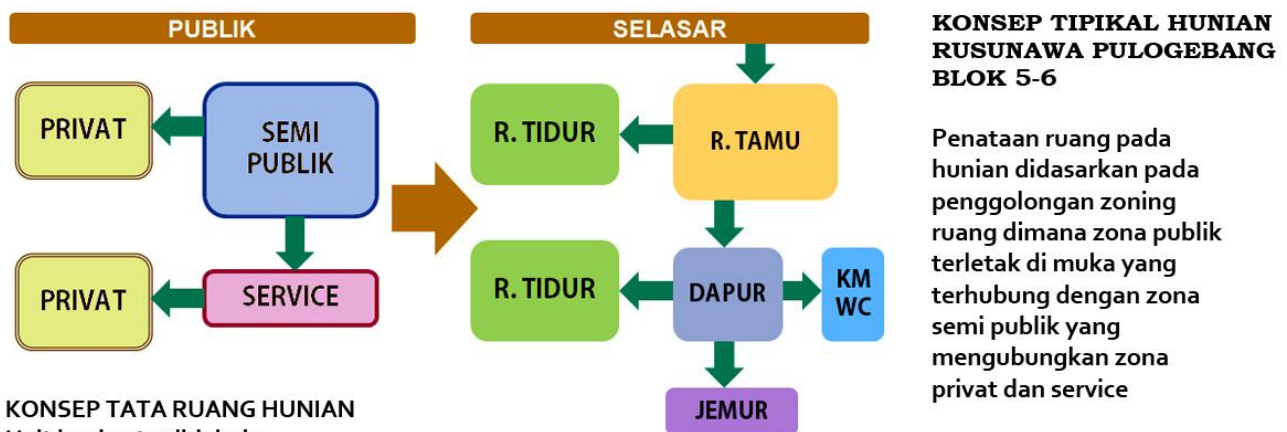
Gambar 4. Rumah Susun Cipinang Besar Selatan (Cibesel)  
Kel.Cipinang Besar Kec. Jatinegara Jaktim.  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



LOKASI RUMAH SUSUN CIPINANG BESAR SELATAN (CIBESSEL)  
JL. KEBON NANAS, KEL. CIBESSEL, KEC. JATI NEGARA JAKARTA TIMUR



Gambar 5. Rumah Susun Tebet Barat 1, lokasi Tebet Barat, Kel. Tebet, Kec. Tebet, Jakarta Selatan.  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



#### KONSEP TATA RUANG HUNIAN

Unit hunian terdiri dari :

1. Ruang tamu/keluarga sebagai ruang semi publik terletak di depan menghubungkan ruang privat dan service. Terdapat bukaan dari arah selasar menerus ke arah bukaan pada area jemur.
2. Ruang tidur terdiri dari ruang tidur utama dan ruang tidur yang masing-masing memiliki bukaan dari selasar dan dari arah belakang.
3. Dapur terdapat pada area belakang yang menghubungkan ruang service lainnya yaitu kamar mandi dan ruang jemur.
4. Kamar mandi terletak di dekat dapur untuk memudahkan instalasi.
5. R. Jemur

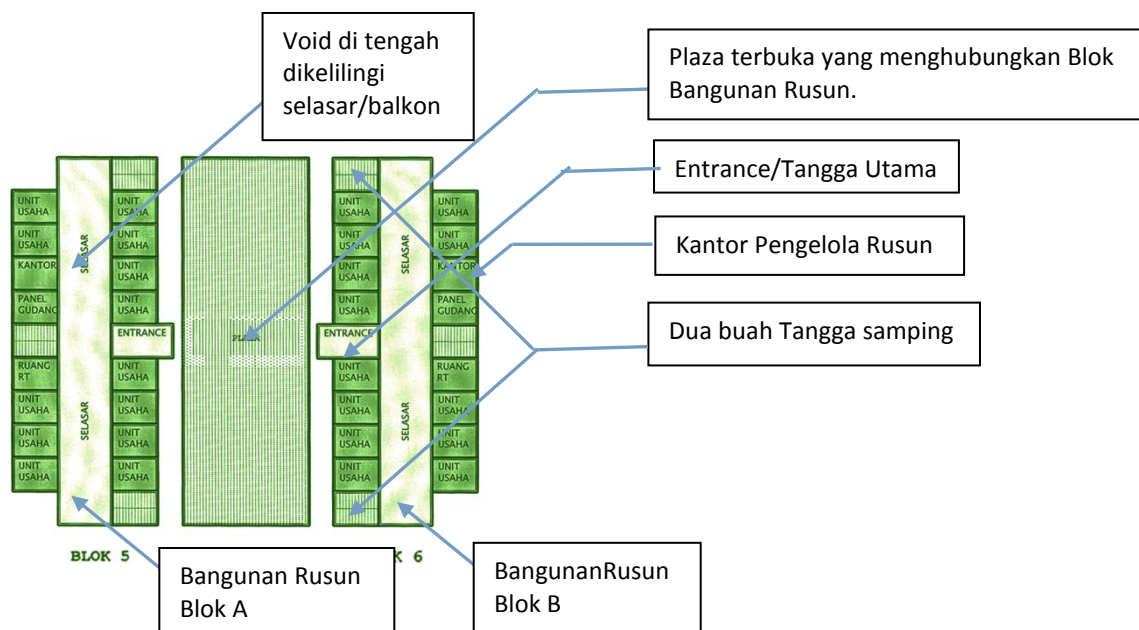
Gambar 6. Konsep Hunian Rusunawa PuloGebang  
(Sumber : Analisa, 2015)

#### TEMUAN DI LAPANGAN TIPE BANGUNAN RUSUN

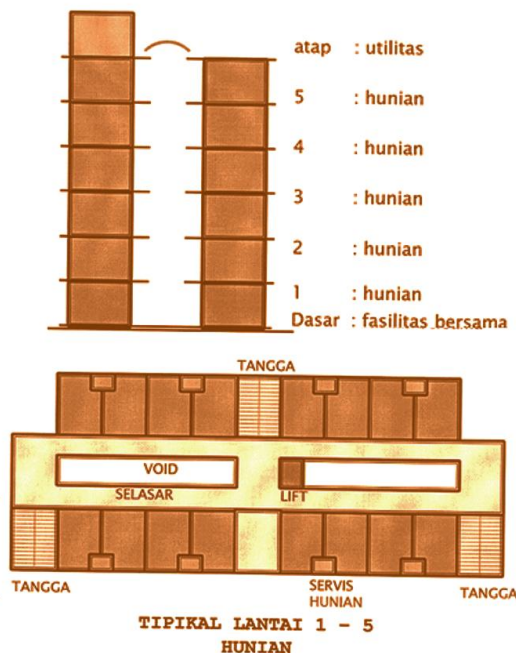
- Blok Bangunan Rusun saling menghadap dan dihubungkan oleh plaza terbuka.
- Plaza tersebut berfungsi sebagai taman bermain dan area berkumpul warga.

- Tipe bangunan dengan void di tengah dikelilingi selasar.
- Tangga Utama di bagian tengah dan dua buah tangga samping.
- Hunian dengan area service (dapur, toilet) berdekatan.



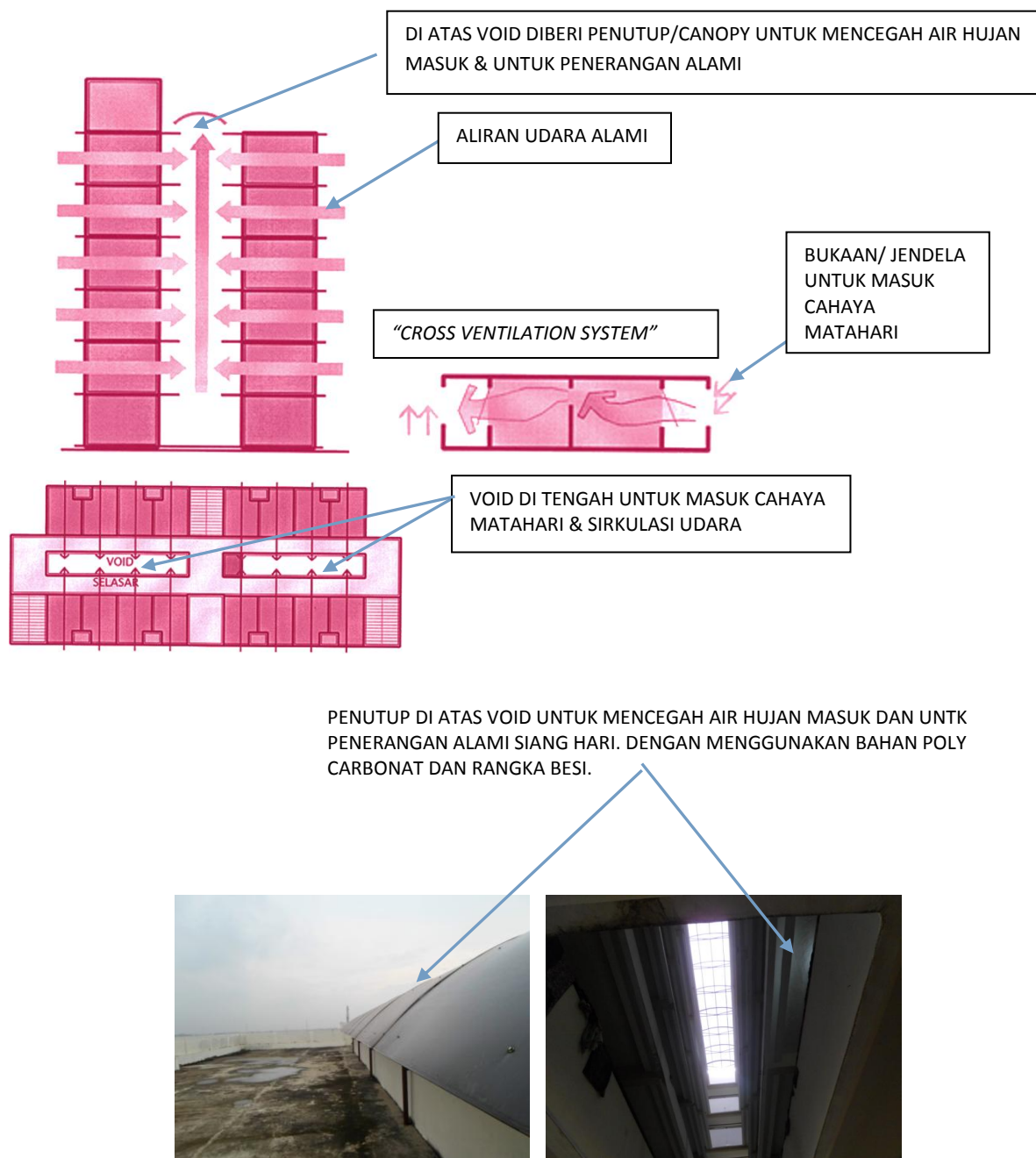


Gambar 7. Skema Konsep Lantai Bawah Rusun.  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



- Bangunan Rumah Susun dalam satu Blok terdiri dari 4 - 5 lantai.
- Lantai dasar sebagai area terbuka yang berfungsi untuk fasilitas bersama dan pengelola atau tempat usaha warga rumah susun.
- Lantai 1 sampai lantai 4 - 5 adalah lantai tipikal yang dipakai sebagai hunian.
- Lantai atap dipakai sebagai utilitas penampungan air bersih (Top Tank/Water Tank).

Gambar 8. Konsep Bangunan Rusun Per Blok.  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



Gambar 9. Konsep Aklimatisasi/ Pencahayaan dan Penghawaan Alami  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)

Konsep Aklimatisasi (penerangan dan penghawaan alami) agar cahaya matahari optimal masuk ke dalam ruang hunian digunakan bukaan dan kaca yang cukup lebar. Sedangkan angin diusahakan semaksimal mungkin melewati lubang ventilasi dengan sistem "cross ventilation".

Void terletak di tengah-tengah massa bangunan yang saling berhadapan, berguna untuk mengalirkan udara dari dalam hunian. Juga berguna untuk pencahayaan alami. Di atas Void diberi penutup Poly Carbonat untuk mencegah air hujan masuk dan juga untuk penerangan alami pada siang hari.

### KONSEP PENERANGAN BUATAN

Penerangan buatan pada malam hari, malam hari menggunakan listrik dari PLN, disamping digunakan juga Genset khusus untuk penerangan umum/selasar, jika listrik dari PLN padam.

Setiap penghuni/unit Rusun berlangganan listrik PLN melalui Pengelola Rusun dengan sistem pulsa yang dikontrol melalui ruang

panel di lantai atas. Jika pulsa habis, maka penghuni harus membeli pulsa baru/token bisa lewat ATM. Instalasi listrik di lantai 4 mensuplai ke tiap unit rumah susun. Supply energi listrik dari pln dan dari pln. Mesin genset khusus untuk penerangan umum (selasar, kantor pengelola dan lingkungan rumah susun). Sistem langganan listrik pln menggunakan pulsa ( token ). Kontrol pulsa lewat box meter yang ada di ruang listrik (gambar paling kanan).



Gambar 10. Konsep Penerangan Buatan  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)

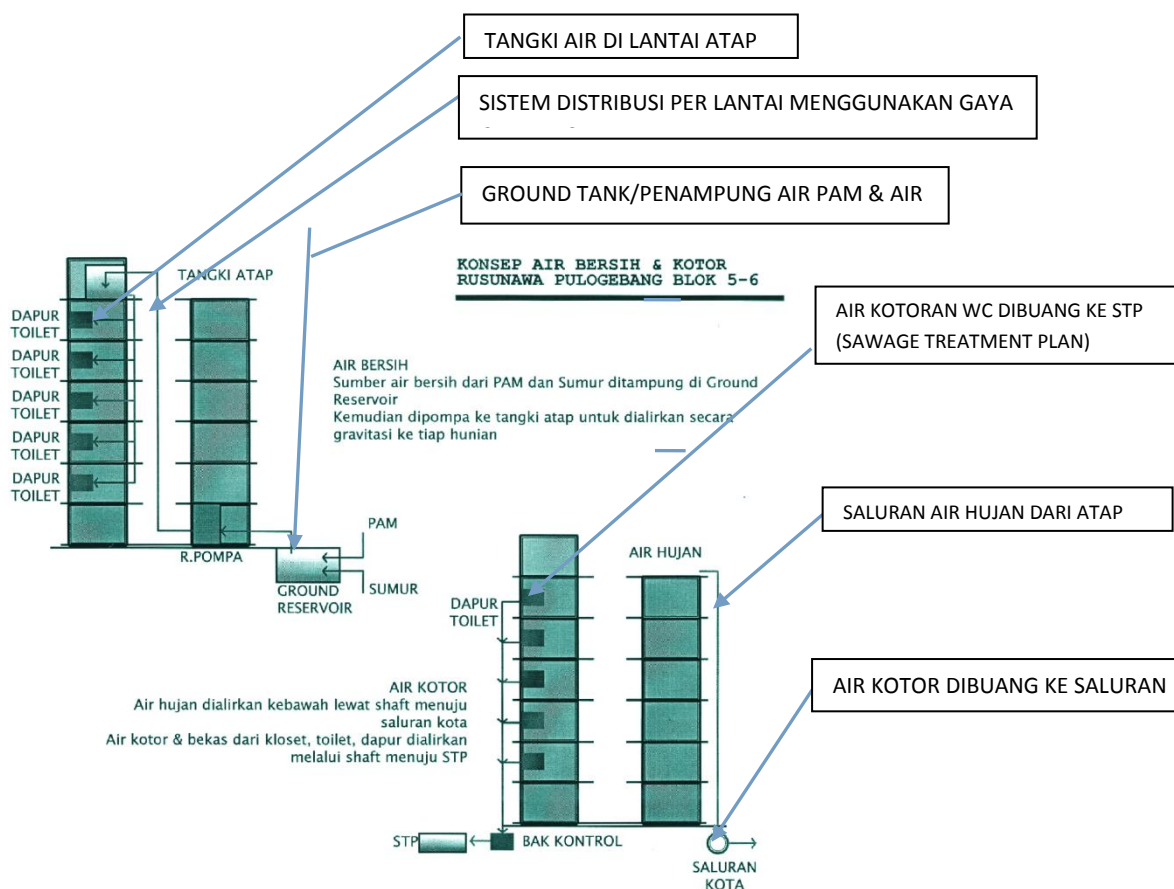
### KONSEP AIR BERSIH, AIR KOTOR, KOTORAN/WW DAN AIR HUJAN

Sumber air bersih dari Perusahaan Air Minum (PAM), dan Air tanah (sumur). Ditampung di Ground Reservoir, kemudian menggunakan mesin pompa di distribusikan. Air kotor dari kamar mandi, tempat cuci, dapur dialirkan

melalui shaft menuju ke Sawage Treatment Plan (STP), kemudian di buang ke saluran/drainase kota. Air kotor dari WC di alirkan melalui shaft menuju ke Sawage Treatment Plan (STP), kemudian di buang ke saluran/drainase kota. Air hujan dialirkan kebawah lewat shaft menuju saluran/darinase kota.



Gambar 11. Instalasi air bersih, tangki air bersih, instalasi air melalui shaft dan rumah pompa serta genset  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)



Gambar 12. Skema Konsep Air Bersih, Air Kotor, Kotoran/WC dan air hujan  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2014)

## KESIMPULAN

Rumah Susun sebagai sebuah sarana atau wadah aktivitas dan kegiatan warga Jakarta, yang disediakan oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta untuk warga masyarakat Jakarta, sudah seharusnya dirancang dengan sebaik-baiknya sesuai dengan maksud dan tujuan diadakannya rumah susun tersebut. Karena kebanyakan penghuni rumah susun adalah keluarga muda yang punya anak kecil, maka kebutuhan dan keamanan serta kenyamanan bagi anak adalah hal yang perlu dan penting diperhatikan dan dicarikan solusi untuk menghindari hal-hal yang tidak kita inginkan.

Karena kesibukan kedua orang tua kadang anak-anak lepas dari pantauan orang tua hal ini menyebabkan kerawanan bagi anak-anak.

Beberapa kasus kecelakaan yang terjadi di rumah susun yang korbannya adalah anak-anak.

Sebagai anak yang masih dalam tahap pertumbuhan perlu disediakan prasarana, sarana dan fasilitas yang menunjang pertumbuhan anak baik dalam bidang pendidikan, kesehatan, keagamaan, keamanan, lingkungan dsb.

Bertolak dari hal tersebut maka penelitian ini mencoba mencari alternative solusi desain rumah susun layak anak.

Dari Penelitian ini, konsep ide/gagasan yang dihasilkan dapat menjadi pilot project bagi perencanaan dan perancangan rumah susun layak anak khususnya di DKI Jakarta maupun di kota-kota besar lain di Indonesia pada umumnya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, E. (1997). **Kepekaan Sosio-Kultural Arsitek**. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Budihardjo, E. (1997). **Identitas Arsitektur dan Lingkungan**. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Departemen Pekerjaan Umum. (1992). **Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun**. Jakarta.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Balai Penelitian dan Pengembangan. (2003). **Modul C.5.7. Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana**. Jakarta.
- Haryadi dan B.Setiawan. (1995). **Arsitektur Lingkungan dan Perilaku**. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Komarudin. (1997). **Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman**. Jakarta : Penerbit Yayasan REI – PT. Rakasindo.
- Kumoro, A.W. (2002). **Bangunan Bertingkat Sebagai Simbol Kota Di Tengah Keterbatasan Lahan Perkotaan**. Jurnal Arsitektur Sinektika Volume 2 Januari 2002. Surakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1985). **Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun**. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1998). **Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun**. Jakarta.
- Poerbo, Hartono. (2007). **Utilitas Bangunan**. Djambatan. Jakarta.
- Ramli, Soehatman. (2010). **Manajemen Kebakaran (Fire Management)**. PT Dian Rakyat. Jakarta
- Santoso, E.I. (1998). **Rumah Susun Sewa Sebagai Alternatif Penyelesaian Perumahan**. Surabaya : Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Silas, J. (1992). **Beberapa Pemikiran Dasar Tentang Perumahan dan Perkampungan di Indonesia**. Makalah dalam Seminar Ilmiah Mahasiswa Arsitektur Indonesia. 29 September 1992. Bandung.
- Subagijo, E. (2004). **Pola Perilaku Kebersamaan di Rumah Susun Hasil Peremajaan Kawasan Kumuh di Perkotaan**. Jurnal Arsitektur Mintakat Volume 5 Maret 2004. Malang.
- Tangoro, Dwi. (2004). **Utilitas Bangunan**. Universitas Indonesia Press.
- Yudohusodo, S. (1991). **Rumah Untuk Seluruh Rakyat**. Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- [https://www.Bangunan Layak Anak.](https://www.BangunanLayakAnak.com)

